

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ROBYG S.A.

ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2011 ROKU

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2011 roku

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

ROBYG S.A. („Spółka”, „Emitent”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. („Grupa”). Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

1. Działalność holdingów (PKD 74.15.Z),
2. Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A).

Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do Spółki, jak również poprzez nabycie lub utworzenie niektórych podmiotów przez ROBYG S.A. Grupa obecnie prowadzi działalność głównie w branży deweloperskiej i zajmuje się budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych. Grupa postanowiła rozszerzyć profil swojej działalności i przygotowuje się do rozpoczęcia budowy projektu komercyjnego zlokalizowanego na warszawskim Wilanowie, w którym w pierwszym kwartale 2011 roku nabyła 51% udziałów.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma zarejestrowaną siedzibę w Polsce, w Warszawie (01-793), ul. L. Rydygiera 15.
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku.
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

Na dzień 30 czerwca 2011 roku Spółka była (bezpośrednio lub pośrednio) jednostką dominującą lub jednostką sprawującą wspólną kontrolę wobec następujących podmiotów:

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym na dzień 30 czerwca 2011 roku</i>	<i>Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2010 roku</i>
ROBYG Development Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
MZM Properties Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %

Sprawozdanie Zarządu
z działalności ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym na dzień 30 czerwca 2011 roku</i>	<i>Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2010 roku</i>
	01-793 Warszawa, Polska			
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	85,00 %	85,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (*)	100,00 % (*)
ROBYG Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży mieszkań zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
P-Administracja Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	n/d
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (**)	n/d
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 % (***)	n/d
ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (****)	n/d
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	85,00 % (****)	n/d

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym na dzień 30 czerwca 2011 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2010 roku
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 % (*****)	n/d
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Budowa, sprzedaż i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową.	51,00 %	n/d
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 %	n/d

Źródło: Spółka

(*) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;

(**) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;

(***) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;

(****) udział pośredni poprzez ROBYG Development Sp. z o.o.;

(*****) udział pośredni poprzez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.;

(*****) udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;

(*****) Grupa zakupiła te spółki, które na moment zakupu miały inne nazwy, po czym 8 kwietnia 2011 roku dokonała zmiany nazw tych spółek na te, które figurują w powyższej tabeli.

Na dzień 30 czerwca 2011 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w spółkach zależnych odpowiadał jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

Dnia 3 marca 2011 roku Spółka poprzez swoje jednostki zależne nabyła 5 nowych spółek: ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Dnia 16 marca 2011 roku i 23 marca 2011 roku ROBYG S.A. założyła dwie nowe spółki – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. i P-Administracja Sp. z o.o. Dnia 24 marca 2011 roku Spółka uzyskała kontrolę nad spółką Wilanów Office Center Sp. z o.o. natomiast dnia 31 marca 2011 roku Spółka nabyła 50% udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tych transakcji zostały przedstawione w Nocie 17 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

Na dzień 30 czerwca 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu;
- Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu;
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu.

3. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ROBYG S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności Spółki.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską i w szczególności mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]).

Informacje o zasadach sporządzania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku zostały opisane w nocie 5 oraz 6 do tego sprawozdania finansowego oraz w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku. Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

4. KAPITAŁY AKCYJNE I AKCJONARIAT SPÓŁKI NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2011 ROKU

4.1 Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2010

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił 25.739.000 PLN i dzielił się na 257.390.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Struktura kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 grudnia 2010 roku została przedstawiona poniżej:

Struktura własności	Liczba głosów	% Głosów	Liczba akcji	% akcji posiadanych
LBPOL William II S.A.R.L.	107.400.000	41,73	107.400.000	41,73
Nanette Real Estate Group N.V.	76.362.604	29,67	76.362.604	29,67
ROBYG B.V.(*)	31.037.396	12,06	31.037.396	12,06
Pozostali akcjonariusze (**)	42.590.000	16,54	42.590.000	16,54
Razem	257.390.000	100,00	257.390.000	100,00

Źródło: Spółka

(*) Robyg B.V. jest spółką zależną od Nanette Real Estate Group N.V.

(**) Pozostali akcjonariusze, z których żaden nie posiadał 5% lub więcej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

4.2 Struktura kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2011 roku

W dniu 17 marca 2011 roku w wyniku rozliczenia poza rynkiem regulowanym pomiędzy Nanette Real Estate Group N.V. oraz LBPOL William II S.A.R.L., Nanette nabyła 6.497.419 akcji Spółki stanowiących 2,52% kapitału zakładowego Spółki i reprezentujących 6.497.419 głosów oraz 2,52% głosów w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Ponadto, w drugim kwartale 2011 roku Nanette Real Estate Group N.V. zakupiła na rynku regulowanym 477.314 akcji Spółki stanowiących 0,19% kapitału akcyjnego Spółki oraz reprezentujących 477.314 czyli 0,19% głosów.

Struktura kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 czerwca 2011 roku została przedstawiona poniżej:

Struktura własności	Liczba głosów	% Głosów	Liczba akcji	% akcji posiadanych
LBPOL William II S.A.R.L.	100.902.581	39,20	100.902.581	39,20
Nanette Real Estate Group N.V.	83.337.337	32,38	83.337.337	32,38
ROBYG B.V.(*)	31.037.396	12,06	31.037.396	12,06
Pozostali akcjonariusze (**)	42.112.686	16,36	42.112.686	16,36

Struktura własności	Liczba głosów	% Głosów	Liczba akcji	% akcji posiadanych
Razem	257.390.000	100,00	257.390.000	100,00

Źródło: Spółka

(*) Robyg B.V. jest spółką zależną od Nanette Real Estate Group N.V.

(**) Pozostali akcjonariusze, z których żaden nie posiadał 5% lub więcej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

4.3 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

Podmiot / Osoba	Funkcja w organie	Liczba posiadanych akcji (*)	% w kapitale akcyjnym (**)
Oscar Kazanelson	Przewodniczący Rady Nadzorczej ROBYG S.A.	8.948	0,00%
OFCYN Management & Financing GmbH (***)	n.d.	2.390.000	0,93%
Artur Ceglarz	Wiceprezes Zarządu ROBYG S.A.	1.200.000	0,47%
Razem		3.598.948	1,40%

(*) Liczba akcji posiadanych przez akcjonariusza jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(**) Udział w kapitale akcyjnym jest równy udziałowi w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(***) Spółka kontrolowana przez Oscara Kazanelsona.

4.4 Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta oraz emisja warrantów subskrypcyjnych

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ROBYG S.A. dnia 21 czerwca 2011 zdecydowało o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie niższą niż 0,10 PLN i nie wyższą niż 571,000 PLN w drodze emisji 5.710.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G, każda o nominalnej wartości 0,10 PLN. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest przyznanie prawa do nowych akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych w ramach programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Warranty subskrypcyjne zostały podzielone na serie od A do E. Warranty serii A do C (w liczbie 3.061.500) zostały przyznane wybranym członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta (szczegóły zostały przedstawione w poniższej tabeli), warranty subskrypcyjne serii D oraz E (w liczbie 2.648.500) zostaną przekazane obecnym oraz przyszłym pracownikom Grupy (w tym osobom współpracującym z Grupą na podstawie umów o współpracę). Każdy warrant uprawnia posiadacza do nabycia jednej akcji serii G. Cena emisji akcji dla posiadaczy warrantów serii A do C została ustalona na 1 PLN, zaś cena emisji akcji dla posiadaczy warrantów serii D i E została ustalona na 0,10 PLN.

Posiadacze warrantów subskrypcyjnych	Liczba warrantów subskrypcyjnych przekazana członkowi Zarządu lub Rady Nadzorczej Emitenta
Alex Goor – Członek Rady Nadzorczej Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii A
Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii B
Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii C

5. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę lub spółki wchodzące w skład Grupy.

6. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W 2010 ROKU

6.1 Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi projektami mieszkaniowymi, przy czym podstawowym przedmiotem działalności ROBYG S.A. zgodnie z wpisem do systemu ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, działalność w zakresie zarządzania i kierowania w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku ROBYG S.A. realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością określoną powyżej.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku ROBYG S.A. realizowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od ROBYG S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do ich rozpoczęcia.

6.2 Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku

Wdrugim kwartale 2011 roku Grupa ukończyła budowę etapu Ib złożonego z apartamentowych willi miejskich w ramach projektu *Słoneczna Morena*.

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba lokali w odniesieniu, do których zawarto przedwstępne umowy sprzedaży	Data rozpoczęcia	Data ukończenia
<i>Słoneczna Morena – etap Ib</i>	13	1.368	7	Q1 2010	Q2 2011

Źródło: Spółka

6.3 Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji

Poniższa tabela przedstawia etapy projektów deweloperskich Grupy w trakcie realizacji na dzień 30 czerwca 2011 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba lokali w odniesieniu do których zawarto przedwstępne umowy sprzedaży	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VIII-X.....</i>	229	17.517	109	Q4 2010	Q4 2011 / Q1 2012
<i>Osiedle Zdrowa - etap V.....</i>	161	9.978	126	Q4 2010	Q4 2011
<i>Osiedle Zdrowa - etap II.....</i>	174	10.402	106	Q2 2011	Q3 2012
<i>City Apartments - etap II</i>	228	17.311	140	Q4 2010	Q1 2012
<i>Lawendowe Wzgórza –</i>	58	3.098	48	Q4 2010	Q4 2011

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba lokali w odniesieniu do których zawarto przedwstępne umowy sprzedaży	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>etap II</i>					
<i>Lawendowe Wzgórza – etap III</i>	68	3.457	23	Q2 2011	Q2 2012
<i>Sloneczna Morena – etap II</i>	60	3.350	27	Q3 2010	Q4 2011 / Q1 2012
<i>Sloneczna Morena – etap III</i>	73	4.391	15	Q2 2011	Q2 2012
<i>Osiedle Kameralne – etap I</i>	135	7.869	76	Q4 2010	Q1 2012
<i>Albatross Towers – etap I</i>	149	10.023	9	Q2 2011	Q4 2012
RAZEM	1.335	87.396	679	-	-

Źródło: Spółka

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku Grupa uruchomiła przedsprzedaż następujących etapów projektów deweloperskich:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba lokali w odniesieniu do których zawarto przedwstępne umowy sprzedaży	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Osiedle Zdrowa – etap III</i>	196	11.938	9	Q4 2011	Q1 2013
<i>City Apartments – etap III</i>	219	13.652	31	Q4 2011	Q1 2013
RAZEM	415	25.590	40	-	-

Źródło: Spółka

7. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W BIEŻĄCYM OKRESIE.

7.1 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów bankowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka nie posiadała żadnych kredytów bankowych. W roku 2010 Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych kredytów bankowych.

W dniu 1 czerwca 2011 roku ROBYG S.A. podpisała umowę o kredyt obrotowy z Bankiem Millennium S.A., na mocy której ROBYG S.A. otrzymała kredyt w wysokości 5.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy. Kredyt ten został udzielony do dnia 31 maja 2012 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. W związku z kredytem uzgodniono następujące zabezpieczenia jego spłaty:

- hipoteka umowna do kwoty 8.500 tys. PLN na rzecz banku na nieruchomości należącej do ROBYG Park Sp. z o.o.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania kredyt ten nie został uruchomiony.

7.2 Informacje o pożyczkach otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych oraz spłatach pożyczek od jednostek powiązanych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku Spółka spłaciła w całości kapitał oraz zakumulowane odsetki od pożyczki udzielonej przez jednego z jej Znaczących Akcjonariuszy (*) – LBPOL William II S.A.R.L. w kwocie 1.563 tys. PLN. Spółka nie otrzymała ani nie spłacała poza tą pożyczką innych pożyczek od jednostek powiązanych.

(*) Znaczący Akcjonariusze Spółki: *Nanette Real Estate Group N.V.* wraz ze swoją spółką zależną *ROBYG B.V.* oraz *LBPOL William II S.A.R.L.*

7.3 Informacje o pożyczkach udzielonych przez Spółkę do jednostek powiązanych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku

Szczegóły dotyczące wszystkich nowych pożyczek udzielonych na rzecz jednostek powiązanych i spłaconych przez podmioty powiązane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku zostały przedstawione w nocy 17 do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

7.4 Emisja obligacji

W dniu 18 kwietnia 2011 roku Spółka wyemitowała 400.000 sztuk obligacji na okaziciela serii D Spółki o wartości nominalnej 100 PLN każda w trybie oferty publicznej. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość emisji wyniosła 40.000 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu. Odsetki są wypłacane kwartalnie.
- Dzień wykupu obligacji został określony na 4 lata od daty emisji. Obligacje mają wbudowany element opcyjny pozwalający Emitentowi na dokonanie wcześniejszego wykupu zgodnie z warunkami emisji.
- Zabezpieczeniem emisji obligacji jest hipoteka kaucyjna na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym gruntu przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej pokrywa nominalną wartość obligacji i zakumulowanych odsetek.

Środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie etapu I projektu deweloperskiego realizowanego przez Wilanów Office Center Sp. z o.o. oraz na pokrycie innych potrzeb finansowych Grupy.

Wprowadzenie do obrotu na rynku Catalyst obligacji serii A, B i C

W dniu 24 lutego 2011 roku 600.000 obligacji serii A o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu dnia 1 października 2013 roku oraz 200.000 obligacji serii B o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu dnia 16 listopada 2013 roku zostały dopuszczone do obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 1 marca 2011 roku 227.507 obligacji serii C o wartości nominalnej 100 zł każda oraz terminie wykupu dnia 2 grudnia 2013 roku zostały dopuszczone do obrotu na rynku Catalyst.

7.5 Informacje dotyczące emisji i spłaty weksli

Saldo zobowiązań z tytułu weksli wyemitowanych przez Spółkę na rzecz spółki MZM Properties Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosło 6.806 tys. PLN. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku, odsetki naliczone od weksli wynosiły 117 tys. PLN oraz Spółka wykupiła wszystkie weksle wyemitowane na rzecz spółki MZM Properties Sp. z o.o. (wartość nominalna plus naliczone odsetki wynosiły razem 6.923 tys. PLN).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku, Spółka wyemitowała nowe weksle o wartości 2.000 tys. PLN na rzecz spółki ROBYG Development Sp. z o.o. Odsetki naliczone od tych weksli we wspomnianym okresie wynosiły 43 tys. PLN.

7.6 Udzielone poręczenia i gwarancje

Poręczenia udzielone

Na dzień 30 czerwca 2011 roku Spółka była poręczycielem zobowiązań następujących jednostek zależnych Spółki:

	30 czerwca 2011 roku	31 grudnia 2010
Poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz banku Nordea Bank S.A. w odniesieniu do spłaty transz inwestycyjnej i rewolwingowej kredytu udzielonego przez wspomniany bank jednostce zależnej ROBYG City Apartments Sp. z o.o.,	65.000	65.000
Poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz banku Nordea Bank S.A. w odniesieniu do spłaty transz inwestycyjnej i rewolwingowej kredytu udzielonego jednostce zależnej ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. oraz zobowiązanie Spółki do udzielenia pożyczki podporządkowanej dla ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.,	78.800	60.000
Poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz banku Nordea Bank S.A. w odniesieniu do spłaty transz inwestycyjnej i rewolwingowej kredytu udzielonego jednostce zależnej ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz zobowiązanie Spółki do udzielenia pożyczki podporządkowanej dla ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.,	32.000	-
Poręczenie udzielone przez Spółkę na rzecz banku ING Lease (Polska) Sp. z o.o. w odniesieniu do wszystkich zobowiązań leasingowych zaciągniętych przez jednostkę zależną Spółki - ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	6.226	-
Poręczenie i gwarancja udzielone przez Spółkę na rzecz banku Bank Zachodni WBK S.A. w odniesieniu do spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego jednostce zależnej ROBYG Morena Sp. z o.o.,	17.638	-
Poręczenie udzielone przez Spółkę spółce IGI Komfort Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia w związku z przedwstępną warunkową umową kupna nieruchomości zawartą przez jednostkę zależną Spółki - ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz IGI Komfort Sp. z o.o.	1.000	
Razem	200.664	125.000

7.7 Pozostałe istotne wydarzenia

Nabycie nowych projektów deweloperskich

Wilanów Office Center

W dniu 24 marca 2011 roku Spółka nabyła 51% udziałów w Wilanów Office Center Sp. z o.o., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w dzielnicy Wilanów w Warszawie o łącznej powierzchni około 3 ha od Wildetio Ltd., która jest spółką cypryjską zaangażowaną w inne projekty deweloperskie z Nanette Real Estate Group N.V. (jednym ze Znaczących Akcjonariuszy Spółki). Spółka szacuje, że wskazana powyżej nieruchomość daje możliwość wybudowania od 35.000 do 40.000 m.kw. powierzchni użytkowej. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie 17 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.

W dniu 31 marca 2011 roku Spółka nabyła 50% udziałów w ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. od jednego ze Znaczących Akcjonariuszy Spółki – Nanette Real Estate Group N.V. ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bemowo-Jelonki w Warszawie o łącznej powierzchni około 37.000 mkw. dającej możliwość wybudowania około 600 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej około 38.000 mkw. Cena sprzedaży za udziały wynosi 18.000 tys. PLN. Zapłata ceny za udziały nastąpi w dwóch ratach, przy czym pierwsza rata w wysokości 9.000 tys. PLN została zapłacona w terminie 10 dni roboczych od dnia podpisania umowy kupna sprzedaży, natomiast druga rata zostanie zapłacona w terminie 10 dni roboczych po otrzymaniu przez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. decyzji w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczącej drugiej fazy projektu realizowanego przez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie 17 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

ROBYG Kameralna Sp. z o.o.

W dniu 15 czerwca 2011 roku ROBYG Kameralna Sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości o powierzchni 2,35 ha położonych w Warszawie w dzielnicy Bemowo. Cena nieruchomości została ustalona w umowie przedwstępnej na 14.000 tys. PLN netto. Spółka szacuje, iż nieruchomości objęte tą umową dają możliwość wybudowania około 300 mieszkań. Ostateczna data na zawarcie finalnej umowy nabycia nieruchomości to dzień 30 kwietnia 2012 roku.

7.8 Wypłata dywidendy za 2010 rok

W dniu 21 czerwca 2011 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ROBYG S.A. podjęło uchwałę na temat wypłaty dywidendy za 2010 rok. Warunki dotyczące wypłaty:

- Łączna kwota netto z zysku Spółki przeznaczona do wypłaty na dywidendę dla akcjonariuszy 18.017 tys. PLN;
- wartość dywidendy przypadająca na jedną akcję: 0,07 PLN;
- liczba akcji objętych dywidendą: 257.390.000 (wszystkie akcje);
- dzień dywidendy: 7 lipca 2011 roku;
- dzień wypłaty dywidendy: 29 lipca 2011 roku.

7.9 Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy otrzymane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku Spółka uznała przychody z następujących dywidend oraz zaliczek na dywidendy od swoich jednostek zależnych: 11.360 tys. PLN od MZM Properties Sp. z o.o. oraz 20.000 tys. PLN od ROBYG Development Sp. z o.o.

8. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 30 CZERWCA 2011 ROKU

8.1 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

	<i>6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2011 roku</i>	<i>6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2010 roku</i>	<i>Zmiana</i>
	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	47.479	27.683	72%
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	-28.576	-18.758	52%
Zysk brutto ze sprzedaży	18.903	8.925	112%
Koszty ogólnego zarządu	-2.648	-1.238	114%
Zysk brutto	17.397	7.747	125%
Zysk netto	16.154	8.097	100%

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2011 roku

AKTYWA	<i>30 czerwca 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2010 roku</i>	<i>Zmiana</i>
	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Aktywa ogółem	693.716	632.507	10%
Aktywa trwałe, w tym:	523.343	473.551	11%
Pozostałe aktywa finansowe	522.906	472.054	11%
Aktywa obrotowe, w tym:	170.373	158.956	7%
Pozostałe aktywa finansowe	50.855	25.529	99%
Należności z tytułu dostaw i usług i inne należności	22.027	11.033	100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	97.408	122.163	-20%

PASYWA I KAPITAŁY WŁASNE	<i>30 czerwca 2011 rok</i>	<i>31 grudnia 2010 roku</i>	<i>Zmiana</i>
	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Kapitały własne łącznie, w tym	519.075	519.994	0%
Kapitał podstawowy	25.739	25.739	0%
Zyski zatrzymane	23.679	24.598	-4%
Zobowiązania ogółem	174.641	112.513	55%
Zobowiązania długoterminowe	141.282	101.109	40%
Zobowiązania krótkoterminowe	33.359	11.404	193%

8.2 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2011

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2011 rok.

8.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres zakończony dnia	
	30 czerwca 2011	30 czerwca 2010
	W przeliczeniu na zysk bilansowy	
Rentowność zysku operacyjnego (EBIT / przychody z podstawowej działalności operacyjnej)	36,64%	27,68%
Rentowność netto (Zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej)	34,02%	29,25%
Rentowność aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem) (*)	4,66%	2,56%
Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny) (*)	6,22%	3,11%

Źródło: śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

(*) Wskaźniki ROA oraz ROE zostały obliczone w oparciu o zannualizowany zysk netto na dzień 30 czerwca 2010 roku oraz na dzień 30 czerwca 2011 roku; aktywa ogółem i kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2011 roku i na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Wskaźniki rentowności działalności Spółki uległy poprawie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku. Wpływ na to miała przede wszystkim wyższa marża zarówno zysku operacyjnego jak i zysku netto przy rosnących przychodach z podstawowej działalności operacyjnej. Suma aktywów Spółki wzrosła o 61.209 tys. PLN, zaś kapitały własne pozostały na praktycznie niezmiennym poziomie 519.075 tys. PLN.

Wskaźniki płynności

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	30 czerwca 2011	31 grudnia 2010
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	5,11	13,94
Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	5,11	13,94
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	2,92	10,71

Źródło: śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku

Wskaźniki płynności Spółki uległy obniżeniu co wynikało głównie ze wzrostu zobowiązań krótkoterminowych z 11.404 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2010 roku do poziomu 33.359 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2011 roku. Wzrost zobowiązań wynikał głównie ze zobowiązań z tytułu zadeklarowanych dywidend i zaliczek na poczet dywidend oraz zobowiązań z tytułu płatności na poczet nabytych nieruchomości. Jednocześnie stan środków pieniężnych zmniejszył się o 24.755 tys. PLN.

Wskaźniki zadłużenia

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	30 czerwca 2011	31 grudnia 2010
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	74,83%	82,21%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	33,64%	21,64%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	25,17%	17,79%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	28,21%	21,34%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne)	9,45%	0,00% (*)

Źródło: śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

(*) Środki pieniężne Spółki przewyższały jej zobowiązania odsetkowe na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Wskaźniki zadłużenia Spółki uległy nieznacznemu pogorszeniu w wyniku wzrostu zobowiązań o 62.128 tys. PLN (wzrost stanu zobowiązań długoterminowych o 40.173 tys. PLN głównie w wyniku emisji obligacji serii D oraz zobowiązań krótkoterminowych o 21.955 tys. PLN – patrz powyżej). Kapitały własne Spółki pozostały na praktycznie niezmienionym poziomie w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2010 roku.

9. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Przeciwko Spółce nie toczą się sprawy sądowe. Wszystkie istotne sprawy sądowe toczące się przeciwko spółkom z Grupy zostały opisane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

Na dzień 30 czerwca 2011 roku nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby łącznie lub pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych ROBYG S.A.

10. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

Spółka ani żadna ze spółek z Grupy nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

11. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Wyniki finansowe Emitenta uzależnione są od wyników finansowych wypracowanych przez poszczególne spółki z Grupy. Zdaniem Emitenta istotny wpływ na osiągnięte przez Grupę, a co za tym idzie przez Emitenta wyniki będą miały następujące czynniki:

- dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, która ma decydujący wpływ na popyt na nowe mieszkania oraz na strukturę i cenę tych mieszkań. W trakcie 2010 roku sytuacja na rynku kredytów hipotecznych oferowanych przez banki poprawiła się. Jednak zmiany wynikające z rekomendacji KNF, które banki wprowadzają w swych wewnętrznych regulacjach mogą znacząco wpłynąć na zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych w najbliższym okresie oraz ograniczyć ich dostępność dla osób zamierzających sfinansować nabycie mieszkania na rynku pierwotnym,
- ukończenie realizowanych inwestycji. Grupa ROBYG S.A. uznaje przychód ze sprzedaży lokali zgodnie z MSR 18, tj. po przeniesieniu znaczącej części ryzyka i korzyści na nabywcę praw do nieruchomości, czego jednym z warunków jest ukończenie realizowanej inwestycji. Aktualnie Grupa jest w trakcie realizacji kilku etapów inwestycji, które zamierza ukończyć na przełomie IV kwartału 2011 oraz I kwartału 2012 roku, m.i. etapu VIII-X projektu *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki*, etapu V projektu *Osiedle Zdrowa*, etapu II projektu *Lawendowe Wzgórze* oraz etapu II projektu *Słoneczna Morena*,
- sytuacja w gospodarce światowej, a w szczególności przebieg europejskiego kryzysu zadłużeniowego mającego znaczący wpływ na kształtowanie się kursów walutowych oraz stóp procentowych w Polsce a w efekcie na polski rynek nieruchomościowy i na skłonność klientów do nabywania mieszkań a banków do kredytowania,
- możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Na dzień 30 czerwca 2011 roku Grupa analizowała kilka działek celem ich potencjalnego nabycia, nie zawarła jednak jeszcze żadnej transakcji poza tymi wymienionymi w punkcie 7.6 niniejszego sprawozdania.

12. CZYNNIKI RYZYKA

12.1 Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Spółki i Grupy

Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć

W toku prowadzenia przez należące do Grupy spółki celowe inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Dodatkowo zwiększony popyt na usługi budowlane związany z trwającymi pracami przy budowie stadionów, autostrad i innej infrastruktury związanej z m.in. z przygotowaniami do EURO 2012 stanowi dodatkowy czynnik napędzający koszty. Wszystko to może mieć istotny wpływ na sytuację majątkową Grupy oraz Spółki.

Projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji budowlanych. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego

Strategia Grupy zakłada wykorzystywanie w celu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich kredytów bankowych oraz pożyczek od akcjonariuszy, podmiotów z nimi powiązanych oraz innych podmiotów powiązanych z Grupą. Zapotrzebowanie kapitałowe Grupy zależne jest od wielu czynników, w tym zwłaszcza od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. W przypadku trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania wzrost skali działalności Grupy oraz tempo osiągania niektórych celów strategicznych może ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń.

Postępowania w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste mogą zostać rozstrzygnięte na niekorzyść dla Grupy

Spółki Celowe są stronami postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów. W przypadku niekorzystnego dla Spółek Celowych zakończenia powyższych postępowań powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wraz z należnymi odsetkami. Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z toczącymi się postępowaniami.

Zaplanowana przez Grupę powierzchnia użytkowa mieszkań planowanych do realizacji może nie zostać osiągnięta

Grupa realizuje swoje projekty deweloperskie w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów deweloperskich. Z uwagi jednak na fakt, że Grupa planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w

trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

Grupa może nie być w stanie nabyć kolejnych gruntów pod nowe rentowne projekty deweloperskie

Realizacja obranej strategii Grupy oraz osiąganie przez nią oczekiwanych wyników jest uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach oraz finansowania tego nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość wczesnej identyfikacji oraz pozyskiwania gruntów pod realizowane projekty deweloperskie o odpowiedniej intensywności zabudowy w atrakcyjnych lokalizacjach zależy z jednej strony od sprawności działania Grupy w tym zakresie, z drugiej zaś od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy oraz od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego. Grupa nie jest w stanie zagwarantować, że w przyszłości nie wystąpią zakłócenia w procesie identyfikacji oraz pozyskiwania nowych terenów pod projekty deweloperskie, które mogą spowodować spowolnienie rozwoju działalności operacyjnej Grupy, a przez to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Na Grupę mają wpływ Znaczni Akcjonariusze

Na dzień 30 czerwca 2011 roku Znaczni Akcjonariusze posiadają w sumie 83,64% akcji Spółki, przy czym Nanette Real Estate Group N.V. wraz ze swoją spółką zależną ROBYG B.V. posiada w sumie 44,44% akcji, a LBPOL William S.A.R.L. posiada 39,20% akcji.

W związku z powyższym, Znaczni Akcjonariusze będą mieli decydujący wpływ na podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie, w szczególności dotyczących wypłaty dywidendy. Ponadto, Znaczni Akcjonariusze związani są umową o wspólnym wykonywaniu kontroli nad Spółką, zgodnie z którą Znaczni Akcjonariusze uzgadniają sposób głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

Oprócz wskazanych powyżej zależności, na mocy Statutu LBPOL William S.A.R.L. oraz Nanette Real Estate Group N.V. wraz z ROBYG B.V., są uprawnione do powoływania i odwoływania po dwóch członków Rady Nadzorczej. Przysługujące tym Znacznym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania po dwóch członków Rady Nadzorczej będą im przysługiwać tak długo jak każdy z nich wraz z jakąkolwiek jego spółką zależną lub powiązaną będzie posiadać akcje reprezentujące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki.

12.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Spółka i Grupa

Sytuacja na światowych rynkach finansowych oraz nieruchomościowych może mieć wpływ na działalność Grupy

Sytuacja na rynkach, na których działa Grupa ustabilizowała się w 2010, jednak w II kwartale 2011 zaczęła się pogarszać w związku z kryzysem zadłużeniowym krajów Unii Europejskiej oraz Stanów Zjednoczonych. Pogłębianie się kryzysu zadłużeniowego może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę poprzez ograniczenie dostępu potencjalnych klientów do kredytu oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji finansowych.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce może wpływać na Grupę

Przychody Grupy uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jej wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej w kraju w danym

okresie oraz dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, wysokość stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla prowadzonej przez Grupę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości.

Stopy procentowe mogą ulec zmianie

Grupa jest stroną umów kredytowych oraz pożyczek od akcjonariuszy lub podmiotów z nimi powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Grupa nie zawiera transakcji zabezpieczających w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Ceny mieszkań mogą spaść

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań i domów w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

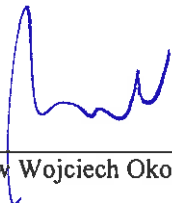
13. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ROBYG S.A.

W okresie po dniu 30 czerwca 2011 roku dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego miały miejsce następujące istotne zdarzenia dotyczące Spółki:

- Spółka otrzymała spłatę pożyczki od swojej jednostki zależnej ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. w wysokości 900 tys. PLN,
- jednostka zależna Spółki – ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. zadeklarowała i dokonała wypłaty zaliczki na dywidendę dla Spółki, w wysokości 13.600 tys. PLN,
- Spółka wyemitowała weksle inwestycyjne o wartości 4.000 tys. PLN do swojej jednostki zależnej ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.,
- jednostka zależna Spółki – ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. zadeklarowała i dokonała wypłaty zaliczki na dywidendę dla Spółki, w wysokości 1.000 tys. PLN.

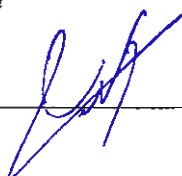
Poza opisanymi powyżej wydarzeniami do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2011 roku.

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2011 roku



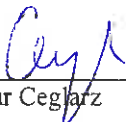
Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu